

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 38399047

Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2020

Daniel Hedemann Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	38399047
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Sune Schackenfeldt Carsten Warren Petersen Henrik Ulf Christensen
Direktion	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

Direktion

Daniel Hedemann Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackefeldt
Formand

Carsten Warren Petersen
Medlem

Henrik Ulf Christensen
Medlem

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. februar 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet den 8. februar 2017 af Pædagogernes Pension (PBU) og NRGi Rådgivning Holding A/S, med henholdsvis 95% og 5%.

Virksomhedens formål er at udøve virksomhed med ejendomsudvikling og dertil hørende køb, udlejning og salg af fast ejendom i Danmark.

Administration og øvrige forvaltningsaktiviteter forestås af eksterne serviceleverandører, og der er således ikke beskæftiget personale i selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 14.036.660, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 160.381.816, og en egenkapital på kr. 43.967.110.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 74% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		1.696.113	0
Andre eksterne omkostninger	1	-1.055.907	-417.379
Bruttoresultat		640.206	-417.379
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		1.713.016	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	13.545.379	0
Driftsresultat		15.898.601	-417.379
Finansielle omkostninger	3	-1.861.941	-507.089
Resultat før skat		14.036.660	-924.468
Selskabsskat		0	0
Årets resultat		14.036.660	-924.468
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.036.660	-924.468
Resultatdisponering		14.036.660	-924.468

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	118.000.000	85.479.127
Materielle anlægsaktiver		118.000.000	85.479.127
Anlægsaktiver		118.000.000	85.479.127
Handelsejendomme	4	20.600.000	0
Andre tilgodehavender		395.491	824.558
Tilgodehavender		20.995.491	824.558
Likvide beholdninger		21.386.325	21.882.409
Omsætningsaktiver		42.381.816	22.706.967
Aktiver		160.381.816	108.186.094

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		38.967.110	24.930.450
Egenkapital	5	43.967.110	29.930.450
Gæld til tilknyttede virksomheder		93.184.109	71.730.062
Gæld til associerede virksomheder		4.890.469	2.013.346
Langfristede gældsforpligtelser	6	98.074.578	73.743.408
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		13.400.000	0
Deposita		2.126.205	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.325.000
Anden gæld		2.813.923	187.236
Kortfristede gældsforpligtelser		18.340.128	4.512.236
Gældsforpligtelser		116.414.706	78.255.644
Passiver		160.381.816	108.186.094
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		
Nærtstående parter	8		

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2019 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tages der udgangspunkt i ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusiv leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Anvendt regnskabspraksis

ejendomme inklusiv forventet inflation.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Handelsejendomme

Handelsejendomme er opført med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Kostpris omfatter anskaffelsessum med tillæg af medgåede byggeomkostninger.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Nedskrivninger foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder udgøres af deponeret salgssum i forbindelse med salg af lejligheder og som er vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor skattepligten påhviler selskabets investorer. Der er som følge heraf ikke afsat skat og udskudt skat i regnskabet.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	85.479.127	20.158.015
Overførsel til handelsejendomme, primo kostpris	-18.822.783	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	37.798.277	65.321.112
Kostpris ultimo	104.454.621	85.479.127
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	13.545.379	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.545.379	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	118.000.000	85.479.127

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Nyborg. Ejendommen omfatter 52 beboelseslejemål.

Selskabets ejendom er 98% udlejet pr. 31. december 2019.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 6.211.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,50 % ultimo 2019. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2019 kr. 23.302 pr. kvm.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

3. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.694.047	480.062
Renteomkostninger, associerede virksomheder	87.123	13.347
Renteomkostninger, kreditinstitutter	80.771	13.680
	1.861.941	507.089

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Noter

4. Handelsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	0	0
Overførsel til handelsejendomme, primo kostpris	18.822.783	0
Tilgang i årets løb	10.621.198	0
Afgang i årets løb	-8.843.981	0
Kostpris ultimo	20.600.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.600.000	0

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	5.000.000	24.930.450	29.930.450
Forslag til årets resultatdisponering	0	14.036.660	14.036.660
	5.000.000	38.967.110	43.967.110

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	93.184.109	12.730.000	93.184.109
Gæld til associerede virksomheder	4.890.469	670.000	4.890.469
	98.074.578	13.400.000	98.074.578

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Selskabet er momsregistreret for byggeriets salgsejendomme, momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 4.672

8. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S og PBU Bolig A/S, samt partneroverenskomst hvor PBU Ejendomsudvikling ApS som Komplementar ydes årlig kompensation.

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling ApS:
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40 t. kr.

Transaktioner med PBU Bolig A/S:
Selskabsadministration 163 t. kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2019 i alt 203 t.kr. mod 196 t.kr. i 2018

Transaktioner med Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger:
Kapitalindskud i alt, inklusiv renter 105.914 t. kr.

Transaktioner med NRGi Rådgivning Holding A/S
Kapitalindskud i alt, inklusiv renter 5.560 t. kr.

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Noter

Ejerforhold

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S indgår i koncernregnskabet for Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København